



### CARMONA

Para general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, en la redacción dada al mismo por la Ley 39/1994 de 30 de diciembre, así como de lo que resulta de la interpretación conexa del art. 124.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio y del art. 31 del Real Decreto 77/94 de 5 de abril, se hace público que el Excmo. Ayuntamiento-Pleno de Carmona, en sesión ordinaria celebrada el día uno de julio de mil novecientos noventa y ocho, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Punto 7.º Propuesta de aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales relativas al régimen aplicable a las urbanizaciones y parcelaciones del termino municipal.- Se da lectura a dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo e Infraestructuras, cuyo tenor literal es el siguiente: «Una vez aprobado provisionalmente con rectificaciones en sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 4 de febrero del actual el expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales referente al régimen aplicable a las Urbanizaciones y Parcelaciones de Carmona, se emite informe preceptivo por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 27 de marzo del año en curso en el que se manifiesta que el proyecto urbanístico contiene, en general de forma adecuada las determinaciones propias de su objeto y contenido en relación con lo especificado en el art. 78 del Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, pero que las modificaciones introducidas en el documento deben ser consideradas sustanciales al afectar al régimen del suelo, por lo que procede someter las determinaciones introducidas a un nuevo período de información pública.

Sometido el expediente a información pública por espacio de un mes mediante la inscripción de anuncios en el «Boletín oficial» de la provincia n.º 103, de 7 de mayo del presente año, diario «El Correo de Andalucía» de 27 de abril del actual y tablón de edictos de la

Casa Consistorial, se han presentado alegaciones por don Francisco José Fernández Martín, don Francisco García Maya, y don Francisco Pérez de la Haza, en representación de las Comunidades de Propietarios de las parcelaciones «Las Naranjales», «Los Naranjos» y «La Torrecilla», de idéntico contenido y en las que se solicita la inclusión de estas parcelaciones en la relación de urbanizaciones que figuran en el documento de modificación al considerar en 1.º lugar que el suelo en las que se asientan debe ser considerado como urbano por imperativo legal del art. 8 Ley 7/1998, efectuándose alusiones a distintos pronunciamientos jurisprudenciales relativo a los temas en que ha de interpretarse la exigencia de implantación de los cuatro servicios básicos aludidos en dicho artículo; invocándose el derecho a un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona (art. 45.1 CE) y el espíritu de la nueva Ley 7/1998.

Considerando la improcedencia de tales alegaciones debido a que la presente modificación no tiene por objeto alterar en ningún caso la clasificación del suelo prevista en las Normas Subsidiarias sino modificar únicamente las ordenanzas, que no puede procederse a la clasificación como urbanos de los terrenos parcelas y edificaciones ejecutados sin aplicar las determinaciones establecidas en las leyes, cuando aún no han prescrito los plazos para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, siendo un imperativo legal para la Administración la adopción de estas medidas, como prevén los arts. 261.3 y 259.4 del T.R.L.S 1992 declarados aplicables en la Comunidad Autónoma Andaluza por ley 1/1997.

En virtud de estos motivos y otros que figuran en el informe jurídico elaborado al efecto, la Comisión Informativa de Urbanismo propone al Pleno la adopción de los siguientes acuerdos:

1. Desestimar las alegaciones efectuadas por don Francisco José Fernández Martín, don Francisco García Maya y don Francisco Pérez de la Haza, en representación de las parcelaciones «Las Naranjales», «Los Naranjos» y «Las Torrecillas».

2. Aprobar definitivamente el expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales referente al régimen aplicable a las urbanizaciones y parcelaciones de Carmona, según documento redactado de oficio por este Ayuntamiento con las rectificaciones introducidas en la aprobación provisional.

3. Dar traslado de lo resuelto a quienes resulten interesados en el expediente con advertencia de los recursos procedentes para la defensa de sus derechos, así como a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con dos ejemplares del documento diligenciado.

4. Proceder a la publicación del Texto íntegro del presente acuerdo así como de las Ordenanzas del mencionado documento en el «Boletín Oficial» de la provincia, de conformidad con lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local en la redacción dada a dicho artículo por ley 39/1994, de 30 de diciembre.»

El Ayuntamiento Pleno, por unanimidad y en votación ordinaria, acuerda aprobar el dictamen que antecede en sus justos términos.

El Alcalde, Juan Manuel González Asensio.

Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, cabe imponer recurso contencioso administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día de su publicación o, en su caso, notificación, previa comunicación a este Excmo. Ayuntamiento, en conformidad con lo previsto por el art. 110.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

4. Contenido de la modificación.

4.1. Normas que se modifican.

De las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término municipal de Carmona se modifican:

a) Capítulo 2, apartado correspondiente a normas para las urbanizaciones y parcelaciones (Art. 67 al 85, ambos inclusive).

b) Capítulo 3, correspondiente a las condiciones mínimas de urbanización, para las urbanizaciones y parcelaciones rústicas del termino (art. 86 al 137 ambos inclusive).

Y se introducen dos apartados nuevos que son:

c) El proceso de regularización urbanística

d) Las ordenanzas de la edificación para el ámbito exclusivo de estas urbanizaciones y parcelaciones.

4.2. Proceso de regularización urbanística.

El proceso de regularización urbanística de las urbanizaciones y parcelaciones del Término Municipal de Carmona, es el que seguidamente se expresa:



#### 4.2.1. El planeamiento.

A. En aquellas urbanizaciones y parcelaciones clasificadas como suelo urbano tipo A en cuyo ámbito territorial rija un instrumento de ordenación detallada del territorio que se adapte a las condiciones mínimas de urbanización (en lo sucesivo CMU), y que no haya sido ejecutado, se procederá a su ejecución. Para solventar desajustes de detalle entre el plan que se ejecute y las previsiones de las CMU, en la fase de ejecución del referido planeamiento, los Proyectos de Urbanización que se aprueben podrán introducir los ajustes necesarios para la ejecución de las obras en pleno cumplimiento de las CMU.

Si resultare que el referido instrumento de planeamiento no cumpliera las CMU, habrá de elaborarse en los términos previstos por el apartado B del presente epígrafe un Plan Especial de Reforma Interior, el cual, una vez en vigor, vendrá a sustituir el planeamiento preexistente.

Para determinar la concurrencia en el planeamiento vigente de las exigencias previstas en las CMU, se estará a lo que resuelva el Órgano Municipal competente, previa la emisión de los informes que debidamente motivados emitan los Servicios Técnicos Municipales.

B. En aquellas urbanizaciones y parcelaciones clasificadas como suelo urbano tipo B, será necesario la tramitación y aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior. A tal efecto el área remitida a su desarrollo por el planeamiento especial coincidirá con el ámbito territorial de cada urbanización.

Los parámetros de usos y niveles de intensidad que habrá de observar el Plan Especial de Reforma Interior serán los que siguen:

Usos: Se estará a lo previsto por las ordenanzas edificatorias recogidas en el apartado 4.5 de las presentes Normas Subsidiarias.

Nivel de densidad de viviendas: La densidad máxima admitida es de 3'5 viviendas por hectárea

C. En aquellas urbanizaciones y parcelaciones clasificadas como suelo apto para urbanizar, habrá de procederse a la aprobación de un Plan Parcial. El sector a desarrollar por cada Plan Parcial coincidirá con el ámbito territorial de cada urbanización.

Los parámetros de usos y niveles de intensidad que habrán de observar los Planes Parciales a aprobar serán los que siguen:

Usos: Se estará a lo previsto por las ordenanzas edificatorias recogidas en el apartado 4.5 de las presentes Normas Subsidiarias.

En los supuestos en que exista un Plan Parcial vigente que no se adapte a las CMU, será necesario la aprobación de un reformado de aquel en observancia de estas. Para constatar la concurrencia en el planeamiento vigente de las exigencias previstas en las CMU, se estará a lo que resuelva el Órgano Municipal competente, previa la emisión de los informes que debidamente motivados emitan los Servicios Técnicos Municipales.

En todo caso los instrumentos de planeamiento que se elaboren o revisen habrán de adaptarse a las CMU.

#### 4.2.2. Las unidades de ejecución y el sistema de actuación.

El planeamiento se ejecutará de modo sistemático, la delimitación de las Unidades de Ejecución, en los supuestos en que sea preciso elaborar o revisar planeamiento de desarrollo, se contendrá en estos. Cuando no sea así, la delimitación de aquella, o en su caso la modificación de la existente, se llevará a efecto conforme a lo dispuesto por el art 146 del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio.

Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración elija en cada caso por estimarlo el mas acorde al cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento. A tal efecto, el Ayuntamiento de Carmona considerará la actitud de los particulares respecto de la adopción de la iniciativa en la gestión del planeamiento y la plasmación de aquella en las actas de compromisos y convenios de colaboración que se suscriban entre aquellos y el Ayuntamiento.

En aquellas Unidades de Ejecución en que se actúe por cooperación, será necesaria la constitución de Asociaciones Administrativas de Cooperación y la firma de convenios urbanísticos y de colaboración entre las Comunidades de Propietarios legalmente constituidas y el Excmo. Ayuntamiento. En tales convenios se determinarán los compromisos a asumir entre los particulares afectados y la Administración.

#### 4.2.3. Los Proyectos de Urbanización.

Será necesaria la aprobación de un Proyecto de Urbanización ajustado a las CMU previstas en la presente modificación de las Normas Subsidiarias. En los casos de urbanizaciones que cuenten con un

Proyecto de Urbanización aprobado que no se adapte a las CMU, será necesario proceder a la aprobación de un reformado del mismo en observancia de aquellas. Para la determinación de las previsiones del Proyecto de Urbanización que han de reformarse se estará a lo que resuelva el Órgano Municipal competente, previa la emisión de los informes que debidamente motivados emitan los Servicios Técnicos Municipales.

En el supuesto de urbanizaciones y parcelaciones en las que existan obras de urbanización ejecutadas, estas podrán ser asumidas por el proyecto de urbanización que se apruebe siempre que por adaptarse aquellas al planeamiento que se ejecuta y a las CMU, así lo resuelva el Órgano Municipal competente, previa la emisión de los informes que debidamente motivados emitan los Servicios Técnicos Municipales. En caso contrario, las obras existentes habrán de ser adaptadas mediante el Proyecto de Urbanización que se apruebe, a las CMU.

#### 4.3.4. Las licencias de edificación.

No se otorgarán licencias de edificación en tanto que no se haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico en los términos previstos por el art 26 y siguientes del RDL 1/1992 de 26 de junio, y hayan adquirido por ello la condición de solar.

#### 4.2.5. La conservación de las obras de urbanización.

El deber de conservación de las obras de urbanización recaerá sobre los propietarios comprendidos en la Unidad de Ejecución. A tal efecto será preceptivo que la Asociaciones Administrativas de Cooperación o Junta de Compensación que se constituya, se transforme en Entidad Urbanística de Conservación una vez finalizadas las obras de urbanización, debiendo recogerse tal previsión de modo expreso en los estatutos de aquellas.

#### 4.2.6. Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

A. En aquellas urbanizaciones y parcelaciones en las que conforme a las previsiones de la presente modificación de Normas Subsidiarias deba aprobarse un instrumento de planeamiento de desarrollo, habrá de darse cumplimiento de ello en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de aquellas.

B. En los supuestos en que según lo dispuesto por la presente modificación de Normas Subsidiarias, no sea preciso la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo, las delimitaciones de Unidades de Ejecución habrán de llevarse a efecto en el plazo de los dos primeros años de vigencia de la presente modificación de Normas Subsidiarias.

C. En todo caso la ejecución del planeamiento habrá de llevarse a efecto en el plazo de dos años a contar desde la delimitación de las correspondientes Unidades de Ejecución. Ello con independencia de que las mismas sean delimitadas por el planeamiento de desarrollo, o lo sean conforme a las previsiones del art 146.2 del Real Decreto Legislativo 1/1992.

#### 4.3. Normas para las urbanizaciones y parcelaciones.

Artículo 67. La presente Normativa afecta a las siguientes urbanizaciones y parcelaciones existentes en el término municipal de Carmona:

1. Pino Grande.
2. La Cierva.
3. Entrearroyos.
4. Torrelaguna.
5. Matallana - Virgen del Rocío.
6. El Águila.
7. Santa Marina.
8. El Socorro.
9. Las Monjas.
10. La Celada - El Pilar.
11. Torrepalma.
12. Los Jinetes.
13. La Giralda.
14. Atalaya - Camposol.
15. Los Cortijos del Alcor.
16. Santaella de Fátima.
17. Tres Palmeras.
18. Los Frutales del Alcor.
19. Las Terrazas del Alcor.
20. Ventanal Bajo.



21. Virgen de Araceli.
22. Naranjo Torres.
23. Arrobones.
24. Pradollano.
25. Comunidad Rural Santa Fe.
26. Comunidad Rural San Bernardo.
27. El Corzo.
28. Raso Espejo.
29. El Soldado.
30. Cañada Baja.
31. Los Cerros.

Artículo 68. El proceso de regularización urbanística de las urbanizaciones y parcelaciones del Término Municipal de Carmona, es el que se recoge en el epígrafe 4.2 de la presente modificación a las Normas Subsidiarias de Carmona.

Artículo 69. Se suprime.

Artículo 70. Se suprime.

Artículo 71. Todas y cada una de las urbanizaciones y parcelaciones relacionadas con anterioridad se verán obligadas a cumplir las condiciones mínimas de urbanización (de ahora en adelante C.M.U.) de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 72. El único uso admitido en todas y cada una de las urbanizaciones y parcelaciones es el previsto en las ordenanzas edificatorias que se establecen en el epígrafe 4.5 de la presente modificación a las Normas Subsidiarias de Carmona.

Artículo 73. Se suprime.

Artículo 74. Se suprime.

Artículo 75. Se suprime.

Artículo 76. En las urbanizaciones y parcelaciones que rija un Plan Parcial, no se autorizarán segregaciones o subdivisiones de parcelas por debajo de la parcela mínima edificable establecida en dicho documento. En el resto de las urbanizaciones la parcela mínima será de 2.500 m<sup>2</sup>, sin que se admitan tras la entrada en vigor de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias segregaciones o subdivisiones por debajo de dicha superficie.

Las parcelas existentes en la actualidad no quedarán fuera de ordenación siempre y cuando dicha parcelación se recoja en el proyecto de reparcelación correspondiente y sea edificable con los parámetros de ordenación y edificación establecidos en la presente normativa.

Artículo 77. Se suprime.

Artículo 78. Dentro del Término Municipal de Carmona se diferencian las urbanizaciones y parcelaciones según las siguientes clasificaciones de suelo y tipos de clasificación:

- Suelo Urbano Tipo A.
- Suelo Urbano Tipo B.
- Suelo apto para ser urbanizado.

Artículo 79. Están incluidas en la clasificación de Suelo Urbano Tipo A las siguientes urbanizaciones y parcelaciones:

- Pino Grande.
- La Cierva.
- Entrearroyos.
- Matallana — Virgen del Rocío.
- El Socorro.
- Las Monjas.
- La Celada — El Pilar.
- Torrepalma.
- Los Jinetes.
- Torrelaguna.

Artículo 80. Se suprime.

Artículo 81. Quedan clasificadas como Suelo Urbano Tipo B, las siguientes urbanizaciones y parcelaciones:

- Los Cortijos del Alcor.
- Santaella de Fátima.
- Tres Palmeras.
- Arrobones.
- Comunidad Rural Santa Fe.

— Comunidad Rural San Bernardo.

— El Corzo.

— Raso Espejo.

— El Soldado.

— Pradollano.

Artículo 82. Se suprime.

Artículo 83. Están incluidas en la clasificación de Suelo Apto para ser Urbanizado las siguientes urbanizaciones y parcelaciones:

— El Águila.

— Santa Marina.

— La Giralda.

— Atalaya-Camposol.

— Los Frutales del Alcor.

— Las Terrazas del Alcor.

— Ventanal Bajo.

— Virgen de Araceli.

— Los Cerros.

— Cañada Baja.

Artículo 84. Se suprime.

Artículo 85. Se suprime.

4.4. Condiciones mínimas de urbanización. (C.M.U.)

El documento que a continuación se desarrolla pretende la modificación de las actuales condiciones mínimas de urbanización establecidas para las urbanizaciones y parcelaciones del término municipal en las vigentes Normas Subsidiarias.

4.4.1. La red de abastecimiento de agua.

Artículo 86. Criterios Generales.

La presente normativa tiene por objeto definir las condiciones generales que han de cumplir las redes de abastecimiento de agua de las distintas urbanizaciones y parcelaciones a efectos del establecimiento de unos servicios mínimos.

Toda instalación que se adapte o que se ejecute será para agua potable procedente de los recursos hidráulicos que el Excmo. Ayuntamiento de Carmona define. Aquellas urbanizaciones que no se surtan de aguas potabilizadas por el Excmo. Ayuntamiento de Carmona, deberán hacer necesariamente análisis periódicos donde se especifique la potabilidad e idoneidad del agua.

La red que se adapte o se proyecte tendrá el ámbito completo de la urbanización o parcelación, y vendrá determinada en el proyecto de urbanización que contemple las distintas infraestructuras exigidas por este articulado.

El caudal de consumo considerado será de 1,6 m<sup>3</sup>/vivienda y día, garantizándose dicha demanda en horas puntas.

Artículo 87. Depósito regulador.

Será necesario realizar en todos los casos un depósito regulador y/o de almacenamiento con capacidad suficiente para abastecer al núcleo de población de su competencia, durante 24 horas continuas, protegido convenientemente para evitar contaminación exterior.

Artículo 88. Red de Distribución de Agua Potable.

Las redes de distribución serán malladas o ramificadas, justificándose técnicamente la elección. En los viales en fondo de saco se podrán disponer de ramas unitarias. Se desarrollarán siguiendo el trazado viario o por espacios públicos no edificables, mediante tramos los más rectos posibles.

Discurrirá próxima a la línea de parcela, bajo la cota de canalización de gas, si existiera, y superior a la del alcantarillado. La separación mínima entre las conducciones de abastecimiento de agua y las de alcantarillado será de 60 cm.

Artículo 89. Elementos de la Red de Distribución de Agua Potable.

Las acometidas particulares se realizarán bajo arqueta.

Se dispondrá de una caja para cada parcela, donde irá el contador de medida de consumo siendo revisable desde el exterior de la finca, así mismo se dispondrá de válvula de escuadra con dispositivo anti-retorno y una segunda llave de paso que pueda ser manipulada para dejar sin servicio a la finca y poder realizar los trabajos de conservación.

Las conducciones de la red de abastecimiento podrán ser de fundición, de hormigón armado con camisa de chapa, acero o polietileno.





Se dispondrán hidrantes a una distancia máxima entre sí de 200 m., en las áreas en las cuales se prevea edificación. El caudal y la presión de éstos se justificarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

#### Artículo 90. Potabilización.

La empresa adjudicataria del suministro del servicio de abastecimiento garantizará en todo momento la potabilidad del agua.

#### 4.4.2. La red de saneamiento.

#### Artículo 91. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación es la evacuación de las aguas pluviales y residuales desde las respectivas acometidas hasta el cauce receptor o la estación depuradora cuando ésta sea necesaria.

La red discurrirá preferentemente por el eje de los viales en terrenos de dominio público, legalmente utilizable y que sean accesibles de forma permanentes.

#### Artículo 92. Sistema a utilizar.

El sistema que se utilizará será el sistema separativo simple permitiendo que las aguas de lluvia discurran sobre las calzadas y cunetas hacia cauces y zonas no urbanizadas, sin introducirse en la red de saneamiento; autorizándose no obstante, el sistema separativo siempre y cuando los viales estén asfaltados y los Acerados o cunetas, acabados al menos mediante solera de hormigón.

#### Artículo 93. Conductos.

Podrán ser de hormigón en masa, PVC de color teja pared compacta UNE 53332 o de hormigón armado.

El diámetro mínimo a utilizar será de 250 DN/ID mm, pudiéndose reducir en los inicios de ramales para tuberías de PVC color teja a 200 DN/OD siendo posible en acometidas con el mismo material, el 160 DN/OD.

La red discurrirá a una profundidad mínima, tal que soporte las cargas derivadas del tráfico rodado.

La velocidad del agua será como máximo 4 m/sg. para el hormigón y de 5 m/sg. para el PVC, para el 90% de llenado de sección y se asegurará una velocidad mínima de 0,5 m/sg. para el hormigón y de 0,3 m/sg. para el PVC para un llenado de sección del 10%.

Las pendientes serán las resultantes del párrafo anterior.

#### Artículo 94. Pozos de Registro.

Se situarán necesariamente en los siguientes casos:

1. En los cambios de rasantes y dirección.
2. En los encuentros de diferentes diámetros.
3. A distancias no superiores a 60 m. en tramos rectos.

#### Artículo 95. Imbornales.

No son necesarios, no obstante, si se proyectan deben cumplir con la normativa específica al efecto, de la Empresa adjudicataria del servicio de alcantarillado.

#### Artículo 96. Cámara de descarga.

No son necesarias.

#### Artículo 97. Caudales.

Los caudales de cálculo a utilizar serán los siguientes:

- El caudal de aguas residuales será como mínimo 200 l/h/d. (para 5 hab./parcela).

- Para las aguas pluviales se considerará 100 l/Ha./sg.

Los coeficientes de escorrentías son los siguientes:

- Zonas urbanizadas, calzadas pavimentadas 0,8.
- Zonas de edificación diseminada, Superficies permeables 0,2.

- Zonas de parques y jardines 0,1.

#### Artículo 98. Evacuación de Aguas Pluviales.

Se permite la consideración de las cunetas como evacuación de las aguas pluviales, con los siguientes condicionantes:

1. Que la cuneta se construya en un área de servicio de la red viaria principal de al menos 1 m de ancho y en la red secundaria de 0,5 m de ancho en ambos márgenes del vial, o de 0,8 m. de ancho en un sólo margen, con Acerado en el otro.

2. Que el talud natural de la cuneta quede estabilizado mediante cualquier sistema aceptable.

3. Que se aseguren los accesos a las parcelas, mediante los pasos necesarios.

Se debe garantizar en todo momento la limpieza de las cunetas, sobre todo cuando se aproxime la estación de las lluvias.

#### 4.4.3. La depuración y vertidos de aguas residuales.

#### Artículo 99. Consideraciones Generales.

En ningún caso se tratarán aguas residuales de tipo industrial.

Se tendrán en cuenta los datos necesarios para la elección correcta del tipo de depuración y vertido, su emplazamiento adecuado.

En ningún caso se podrá utilizar pozos negros, y en los casos en los que estén en uso, será obligatoria su sustitución por un sistema de fosa séptica. Los pozos negros deberán cegarse, desinfectando su contenido antes de extraerlo, por medio de una lechada al 25%, vertiendo cinco litros de esta lechada por m<sup>3</sup> de contenido del pozo.

La esterilización será obligatoria cuando se realicen los vertidos en cauces calificados como protegidos o clasificados.

En tales casos las aguas una vez depuradas deben cumplir:

- DBO menor de 40 p.p.m.
- Materia en suspensión menor de 100 mg/l.

(siendo DBO: demanda biológica de oxígeno).

Para una población de 1 a 100 habitantes, el sistema utilizado será la fosa de decantación-digestión con zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena según el tipo de terreno donde se encuentre. Los filtros de arena podrán ser en todo tipo de terrenos.

De 100 a 1000 habitantes, el sistema será el de aireación prolongada mediante soplantes, constituidos por: cámara de desbaste simple, arenero, tanque de aireación prolongada mediante soplantes, lechos de secado y cámara de esterilización.

#### Artículo 100. Condiciones mínimas de instalación.

En el caso de utilización de fosa de decantación-digestión, cuando el vertido se realice al terreno y existan pozos de abastecimiento de agua regulados por la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento, a menos de 50 m., se deberá colocar un lecho biológico entre la fosa y el sistema de filtración.

Todos los sistemas podrán ser instalados, total o parcialmente, por elementos prefabricados siempre que cumplan con las Normas Tecnológicas ISD del Ministerio de Obras Públicas.

La estación depuradora se situará de manera que la longitud de los colectores sea la menor posible.

La cota a la que se encuentre la estación depuradora será la suficiente para evitar las cámaras de bombeo.

Se tendrán en cuenta la dirección de los vientos dominantes en la zona en la elección de la ubicación de la estación depuradora y en aquellos casos necesarios se tomarán las oportunas medidas correctoras.

#### 4.4.4. La red viaria.

#### Artículo 101. Condiciones de Cálculo.

La circulación de las vías se considerará a efectos de cálculo que es de tipo medio tanto en intensidad como en peso de los vehículos.

#### Artículo 102. Condiciones de Diseño.

Los viales se clasificarán en principales y secundarios, dependiendo del tráfico que vayan a soportar.

La sección para los viales principales tendrá una calzada de 6 m. como mínimo y bien Acerado de 1'20 m o cuneta de 1 m. a cada lado; los viales secundarios podrán tener la calzada con un ancho mínimo de 5 m. y Acerado de 1'20 m. en un lado, con cuneta de 0,8 m. en el lado opuesto, o bien, con cunetas en ambos lados de 0,5 m. mínimos.

Se permitirán calles de anchura de 3 m. como mínimo siempre y cuando su uso, sea exclusivamente peatonal.

Las calzadas y el Acerado tendrán una pendiente transversal de al menos 1,5%.

Se permiten fondos de saco.

En el diseño de las calles se atenderá a lo dispuesto por el Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las normas técnicas para Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Los enlaces con las distintas carreteras, se proyectarán de acuerdo con la normativa al respecto en vigor.

#### Artículo 103. Condiciones Constructivas.

La calzada en los viales constarán, al menos, de una sub-base de piedra de Alcalá y albero mezclado en proporciones granulométricas adecuadas, sobre el terreno previamente compactado, 20 cm. de base de piedra partida, y una capa de rodadura de riego asfáltico en los



viales primarios y de polvo de albero compactado y estabilizado en los viales secundarios.

Tanto los acerados como las cunetas serán al menos de polvo de albero compactado y estabilizado.

#### 4.4.5. La red de alumbrado exterior.

##### Artículo 104. Características Técnicas.

La red de alumbrado será independiente de la línea de B.T. de alimentación a parcelas.

La instalación de alumbrado se realizará mediante lámparas de vapor o sodio o mercurio a alta presión, sobre postes o báculos.

Para evitar el peligro de la baja de rendimiento en las luminarias, motivado por la oxidación y la suciedad, éstas serán de aluminio anodizado o fundición de aluminio y totalmente cerradas.

Según el Reglamento de Electromecánico para B.T., se instalará una toma de tierra para cada poste o báculo.

##### Artículo 105. Bases de Cálculo.

Los niveles de iluminación, tendrán una intensidad media de iluminación, al menos de 3 lux y en el punto más desfavorable será de 0,5 lux.

Para esta intensidad media la relación separación altura será de 5.

##### Artículo 106. Condiciones de Diseño.

Los cruces de calles y curvas, al menos, deberán cumplir con las bases de cálculo. En estos lugares la luz permanecerá toda la noche.

En cada esquina de cruces de calles deberá situarse un punto de luz. En las curvas, los puntos de luz se situarán en la parte exterior, de las mismas. Cuando una calle se una a otra vía principal, deberá colocarse un punto de luz, en el lado opuesto al del encuentro de la vía principal, con el eje de la vía secundaria.

#### 4.4.6. La red de energía eléctrica.

##### Artículo 107. Criterios Generales.

Los criterios de trazado deberán pretender, en líneas generales, una garantía de tensión a los usuarios, de forma que cualquier avería afecte al menor número de ellos.

La Empresa suministradora, entrega la línea de A.T. en forma corriente trifásica, con una tensión dependiente de la línea más cercana a la urbanización de que se trate, y a las necesidades de la misma.

#### 4.4.7. La línea de alta tensión.

##### Artículo 108. Condiciones Generales.

Se llevará, desde el punto de toma a los transformadores, a ser posible, en subterráneo.

##### Artículo 109. Características Técnicas de Ejecución.

Tendrá los conductos aislados para las tensiones de servicio a las que estén prevista. Irán alojados en zanja de 1 m. de profundidad y 0,60 m. de anchura, con lecho de arena de 10 — 15 cm. sobre el que se tenderá el cable, cubriéndolo rápidamente con la misma arena y una hilada de ladrillos a efectos de protección y aviso, se completará la zanja con relleno y apisonando a 30 cm. por debajo y con cinta protectora de señalización de la solería.

#### 4.4.8. Los centros de transformación.

##### Artículo 110. Condiciones Generales.

Irán instalados en edificios apropiados, con uso exclusivo.

##### Artículo 111. Características Técnicas de la Ejecución.

Dicho edificio deberá cumplir las condiciones siguientes:

- Reunirá en él todos los aparatos de alta tensión, el cuadro general de baja tensión y los transformadores.
- Las celdas de alta y cuadro general de B.T. estarán separados por unos pasillos.
- Las paredes de separación entre celdas serán resistentes al arco voltaico.
- Deberá preverse una entrada de aire con rejilla y una salida con rejilla y celosía a suficiente altura.
- Será obligatoria la apertura de puertas hacia el exterior.

##### Artículo 112. Protección.

La protección de los centros de transformación se realizará mediante la instalación de un interruptor tripolar automático en la entrada de A.T. y una toma de tierra en la salida de baja.

#### 4.4.9. La línea de baja tensión.

#### Artículo 113. Condiciones Generales.

La red de distribución a las diferentes zonas se realizará mediante instalación subterránea.

Cada parcela poseerá una caja de acometida, disponiendo la potencia instalada que en cada caso se piense suministrar. Dichas cajas estarán suficientemente protegidas y se encontrarán situadas de forma que puedan ser revisadas desde el exterior de parcela.

La densidad de corriente en los conductores se mantendrá siempre por debajo de los valores límites expuestos, para cada conductor tipo, en el correspondiente Reglamento Electrotécnico de B.T.

La caída de tensión en cualquier punto de la red de B.T. no será superior al 5% de la tensión nominal.

##### Artículo 114. Características Técnicas de Ejecución.

El conductor irá empotrado en una zanja con lecho de arena y cubierto con la misma arena, protegido por una hilada de ladrillos y señalizado por una cinta plástica o similar.

Las derivaciones se efectuarán en arquetas de registro.

La separación entre líneas de A.T. y de B.T. con cualquier otro tipo de instalación, en ningún caso, será inferior a 30 cm. y 20 cm. respectivamente.

#### 4.4.10. La puesta a tierra.

##### Artículo 115. Condiciones Generales.

La puesta a tierra del neutro se ejecutará de acuerdo con el REBT y de las normas particulares de la compañía suministradora de electricidad.

##### Artículo 116. Características Generales.

Se justificará en el proyecto de urbanización el cálculo y las características de los electrodos de tierra, cumpliendo éstos con las especificaciones recogidas en el REBT.

#### 4.4.11. Los vertidos y residuos sólidos.

##### Artículo 117. Consideraciones Generales.

Todas las urbanizaciones y parcelaciones rústicas poseerán un único sistema de tratamiento o vertido de residuos sólidos, de acuerdo con la ordenanza municipal que regule el servicio en cada momento.

Artículo 118. Se suprime.

Artículo 119. Se suprime.

Artículo 120. Se suprime.

#### 4.4.12. La recogida de los vertidos y residuos sólidos.

##### Artículo 121. Consideraciones Generales.

Los vertidos y residuos sólidos que abarcan esta normativa serán los producidos por las siguientes actividades o situaciones:

- a) Limpieza domiciliaria.
- b) Limpieza de los viales y zonas verdes o recreativas.
- c) Abandono de muebles, enseres y vehículos.

##### Artículo 122.

Quedan excluidos los desechos y residuos de las actividades agrícolas y ganaderas.

##### Artículo 123.

Los vertidos y residuos sólidos se depositarán mediante bolsas convenientemente cerradas en los contenedores que al respecto se hallaren en los viales y lugares determinados al efecto.

##### Artículo 124.

La recogida de los desechos y residuos de las urbanizaciones para su tratamiento o vertido se realizarán con la periodicidad que la Urbanización estime oportuno, siendo al menos de una vez por semana.

Artículo 125. Se suprime.

Artículo 126. Se suprime.

Artículo 127. Se suprime.

#### 4.4.13. Limpieza y riegos.

##### Artículo 128. Consideraciones Generales.

Las urbanizaciones y parcelaciones se constituirán en Entidades de Conservación una vez cumplan con los requisitos urbanísticos adecuados, siendo de su competencia disponer un servicio de mantenimiento y limpieza eficaz en todo el ámbito de la urbanización.

##### Artículo 129. Criterios Técnicos.

Tanto el personal como los medios adecuados para el servicio de limpieza y mantenimiento será competencia exclusiva de cada urbanización a través de Entidades de conservación.



#### Artículo 130.

Los residuos provenientes de la limpieza de la vía pública se depositarán en los contenedores de recogida de basuras al efecto dispuestos por cada urbanización.

#### Artículo 131.

El riego y mantenimiento de las calles tiene carácter obligatorio, así como de las zonas verdes públicas. Para ello, se deben prever en la red de abastecimiento las suficientes bocas de riegos, o bien utilizar una red de riegos independiente de la del abastecimiento de agua potable, y que podrá estar conectada a diferentes pozos de captación existentes. Esta red contará con el visto bueno del Excmo. Ayuntamiento.

#### Artículo 132. Red de riego.

Si se dispone de red independiente para riegos, esta habrá de contar con:

1. Distribuidor desde la toma hasta las derivaciones, con las correspondientes llaves de compuerta.

Cada distribuidor servirá a un máximo de 12 bocas de riego.

2. Derivación desde el distribuidor hasta la boca de riego.

Cada derivación servirá a una boca de riego.

3. Boca de riego: Para el riego de viales y zonas verdes.

Artículo 133. Se suprime.

Artículo 134. Se suprime.

#### 4.4.14. Arbolado.

#### Artículo 135. Consideraciones Generales.

En todas las urbanizaciones y parcelaciones se deben hacer plantaciones en calles y zonas comunes, de árboles y arbustos, para restablecer el estado natural anterior a la actuación.

Artículo 136. Se suprime.

Artículo 137. Se suprime.

#### 4.5. Ordenanzas de edificación

##### 4.5.1. Ámbito

Las presentes condiciones edificatorias son de aplicación a todas las urbanizaciones y parcelaciones del término municipal de Carmona localizadas en suelo clasificado como urbano, así como a aquellas que lleguen a adquirir las condiciones propias de dicho suelo en ejecución del planeamiento; quedan a salvo, aquellas en las que rijan unas condiciones edificatorias distintas establecidas por un instrumento de planeamiento de desarrollo del planeamiento general vigente a la fecha de la aprobación de las presentes modificaciones.

##### 4.5.2. Condiciones de uso:

Uso global predominante:

Residencial en tipología unifamiliar de vivienda aislada.

Usos compatibles:

- Equipamientos de carácter público o privado
- Culturales y educativos.
- Sanitario y asistencial.
- Deportivos.
- Uso comercial al pormenor: centros comerciales básicos. No se admitirán en ningún caso las grandes y medianas superficies comerciales.

- Hostelería y restauración sin hospedaje.

##### 4.5.3. Condiciones de volumen.

Parcela mínima.

La parcela mínima edificable habrá de tener una superficie de 2.500 m<sup>2</sup>. No se admitirán segregaciones por debajo de tal superficie.

No obstante lo anterior, se considerarán edificables todas aquellas parcelas existentes al momento de la aprobación definitiva de la presente modificación introducida a las Normas Subsidiarias.

Ocupación máxima de parcela.

Será de un 10% de la superficie de la parcela, con un mínimo en todo caso de 100 m<sup>2</sup>.

Retranqueos.

Las edificaciones habrán de retranquearse 5 m del lindero de fachada, y 3 m. de los restantes.

Alturas Máximas.

La altura máxima permitida será de una sola planta la cual no podrá exceder de 3.50 m medida en la cara inferior del último forjado.

En Carmona a 30 de enero de 1998.